

PERIZIA DI STIMA

PERIZIA DI STIMA STRAGIUDIZIALE DI UN APPARTAMENTO E DI UN UFFICIO DI PROPRIETÀ DELLA AEDILIA INVEST S.R.L., SITI IN PORTO SANT'ELPIDIO (AP), VIA G. MAZZINI N. 226, PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE CORRENTE DI MERCATO

FALLITO

AEDILIA INVEST SRL

N. 305/10

G.D. DR. MARCONI

-----○-----○-----○-----

CURATORE

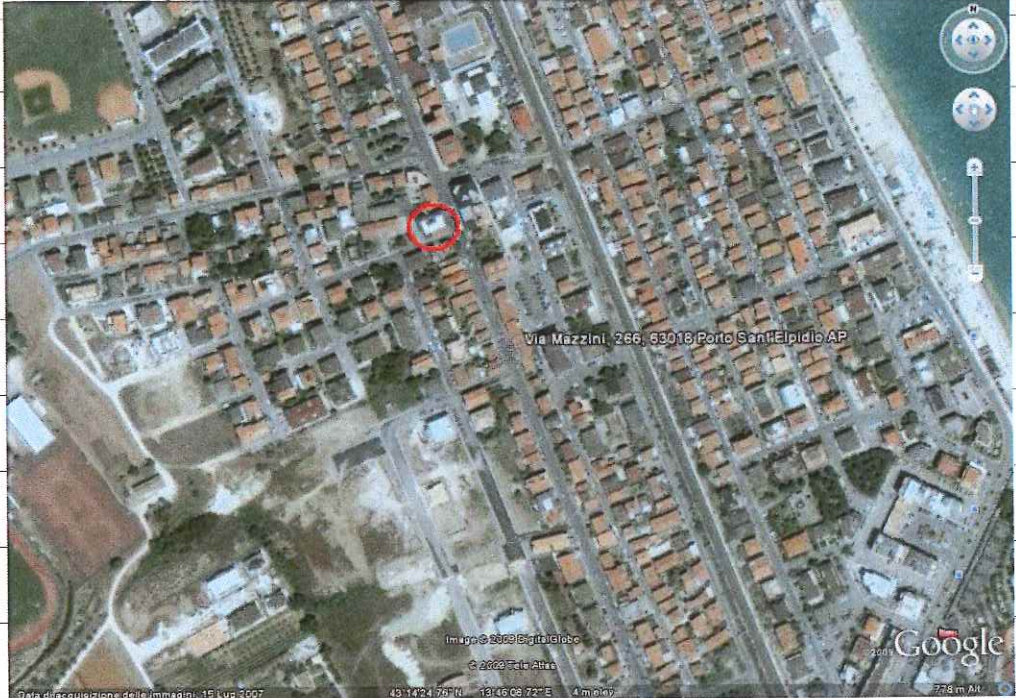
Il sottoscritto Ing. Luigi BARTOLI, residente in Longiano (FC), via Angelo Pasolini n° 40, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì Cesena, al n° 938, libero professionista, a seguito dell'incarico ricevuto dal Fallimento AEDILIA INVEST s.r.l., al fine di accertare il valore commerciale degli immobili in premessa, effettuato il sopralluogo ed eseguite le opportune ricerche e verifiche immobiliari ha accertato quanto segue:

DOCT. M. STORRELLI



1. UBICAZIONE, CARATTERISTICHE GENERALI E COLLEGAMENTI VIARI DELLA LOCALITÀ

Le due unità in oggetto sono ubicate al 3° piano di un edificio in via G. Mazzini n° 226, a Porto Sant'Elpidio, comune della provincia di Ascoli Piceno, il cui centro abitato è adagiato lungo la costa bagnata dal Mare Adriatico. Via Mazzini è una delle tante parallele alla costa, collocata più all'interno, ed osservando la vista aerea dell'intera zona, appare chiaro l'impianto della cittadina secondo il tracciato ippodameo. Le abitazioni circostanti sono della stessa tipologia, anch'esse di recente costruzione. Lo strumento urbanistico attualmente vigente è il P.R.G.



Vista aerea dell'immobile con riferimento alla spiaggia

2. PROPRIETÀ

Gli appartamenti sono di proprietà della Società Aedilia Invest S.r.l., C.F. 05623080966, con sede legale in via Corridoni n° 11, 20122 Milano.

3. DATI CATASTALI

Gli immobili sono individuati al NCEU del comune di Porto sant'Elpidio come segue:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
FOGLIO	PART.LLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
26	30	14	A/10	1	3 VANI	€ 735,95
26	30	15	A/2	4	4 VANI	€ 351,19

4. SERVITÙ – CONVENZIONI – ONERI REALI

Dalle visure ipotrascrizionali eseguite presso gli uffici competenti di Ascoli Piceno risultano sui cespite in oggetto le seguenti formalità:



1. Ipoteca volontaria iscritta a Fermo il 16 marzo 1998 al n. 1467 di registro generale e n. 256 di registro particolare a favore della Banca delle Marche S.p.A. e contro [REDACTED] per Lire 375.000.000 di cui Lire 150.000.000 per sorte, della durata di anni 10 (non ancora cancellata).

2. Ipoteca volontaria iscritta a Fermo il 3 marzo 2001 al n. 1358 di registro generale e n. 287 di registro particolare a favore della Banca delle Marche S.p.A. e contro [REDACTED] per Lire 700.000.000 di cui Lire 350.000.000 per sorte, di anni 15.

3. Ipoteca volontaria iscritta a Fermo il dì 11 agosto 2008 al n. 8062 di registro generale e n. 1780 di registro particolare a favore della Banca della Provincia di Macerata S.p.A. e contro la Soc. Aedilia Invest S.r.l. per Euro 4.050.000,00 di cui Euro 2.700.000,00 per sorte, della durata di anni 10.

4. Ipoteca giudiziale iscritta a Fermo il 29 maggio 2009 al n. 4621 di registro generale e n. 1011 di registro particolare a favore del Condominio Faleriense e contro la Soc. Aedilia Invest S.r.l. per Euro 3.707,40 di cui Euro 2.949,43 per sorte.

5. Ipoteca legale iscritta a Fermo il 3 giugno 2010 al n. 4379 di registro generale e n. 1114 di registro particolare a favore di Equitalia Esatri S.p.A. e contro la Soc. Aedilia Invest S.r.l. per Euro 37.510,92 di cui Euro 18.755,46 per sorte.

6. Sentenza dichiarativa di fallimento della Soc. Aedilia Invest S.r.l. trascritta a Fermo il 12 luglio 2010 al n. 5556 di registro generale e n. 3174 di registro particolare a favore dei creditori del

fallimento di detta società.



5. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

I beni in oggetto, come già detto precedentemente, sono al terzo piano di un edificio che, dagli accertamenti fatti, risulta compatibile con la propria destinazione d'uso e con quella del territorio su cui sorge quale risulta dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Porto Sant'Elpidio.



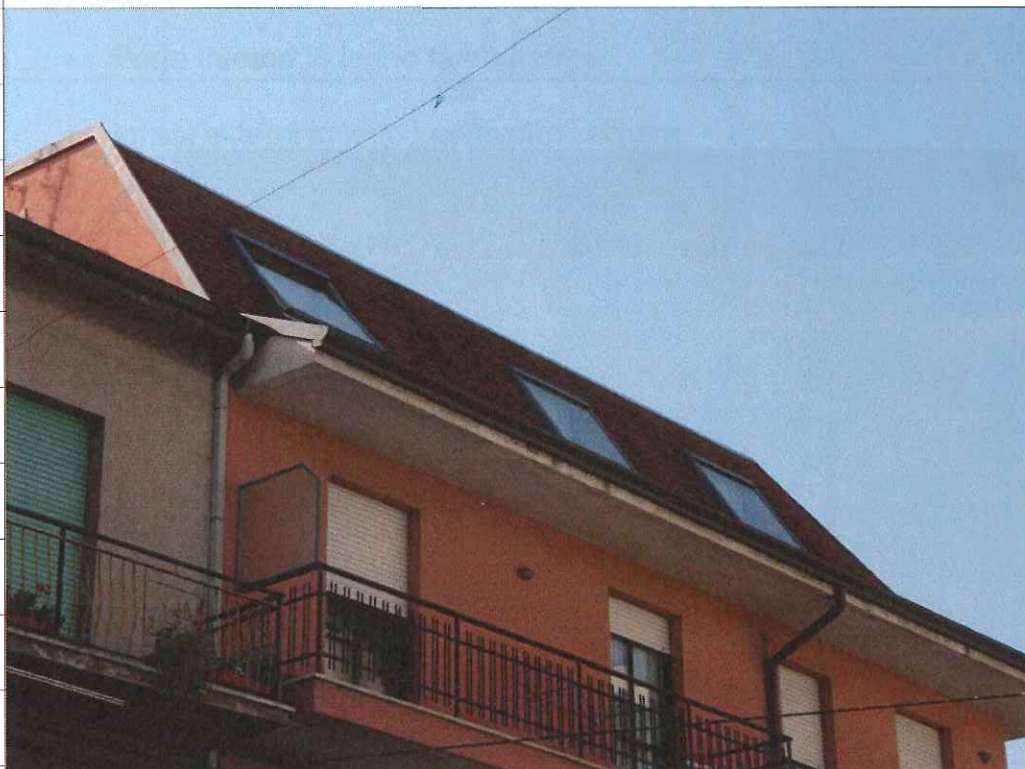
Vista sud dell'edificio (tre abbaini del locale uso appartamento)

La palazzina di cui i cespiti in questione sono parte integrante, è stata costruita in forza della Concessione Edilizia n° 3963 del 26/11/1975, rilasciata dal Comune di Porto sant'Elpidio, mentre l'abitabilità è stata rilasciata in data 24/11/1983. Allo stato attuale non risultano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sugli immobili.

6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I due appartamenti in oggetto, al terzo piano di un edificio di recente

costruzione, in realtà sono stati ottenuti dividendo l'unico appartamento esistente a tale piano che era individuato al NCEU del comune in questione al foglio 26, mapp. 30 – sub 12 – categoria A/2 – vani 7,5. Gli ingressi sono separati ed entrambi collocati nello spazio comune antistante (cfr. planimetria). Dei due appartamenti quello accatastato come ufficio è il più piccolo anche se, al momento del sopralluogo risultava essere arredato come una vera e propria abitazione, completo di cucina, soggiorno, camera da letto e bagno. L'ufficio affaccia a nord, sulla strada principale (via Mazzini), l'abitazione affaccia a sud, sul retro; il tetto, piano, scende poi inclinato a sud e a nord a formare le pareti delle due unità, pareti dove troviamo collocate le finestre.



Vista nord dell'edificio (tre abbaini del locale uso ufficio)

L'ufficio ha una superficie di mq 83,32, e l'appartamento è invece di mq 133,25; l'altezza è di ml 2,70 per entrambi.



Stanza del locale uso ufficio arredato a camera da letto



Ambiente arredato a cucina del locale uso ufficio



L'appartamento risulta quindi arredato in modo analogo all'ufficio, ed entrambi sono in ottimo stato di conservazione, con elevato grado di finitura e qualità di arredo, fatto salvo qualche punto di umidità rilevato nel locale appartamento e riconducibile a fenomeni di condensa su ponti termici e scarsa aereazione dei locali.

L'intero edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento.

Le caratteristiche costruttive e tecnologiche sia dell'abitazione, sia dell'ufficio sono le seguenti:

- Impianto elettrico sottotraccia a norma di Legge;
- Impianto idrico, igienico e di scarico;
- Impianto di riscaldamento;
- Porte interne in legno tamburato;
- Infissi esterni in legno con vetro camera;
- Pavimento in parquet; pavimenti e rivestimenti in marmo;
- Intonaco di tipo civile e pittura lavabile alle pareti ed al soffitto.

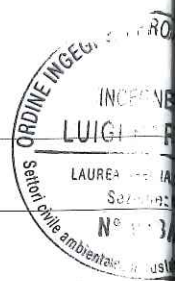
Possiamo dire, in ultima analisi, che il grado di finitura è alto e che lo stato di conservazione delle due unità è ottimo.

L'edificio, nel suo complesso, si presenta bene.

7. CONSISTENZA

Sulla scorta delle planimetrie fornite, le consistenze risultano le seguenti:

SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE(M ²)
14	ufficio	83,32
15	abitazione	133,25



8. UTILIZZAZIONE

Sull'ufficio (sub 14) non grava alcun tipo di vincolo locatizio.

L'appartamento di cui al sub 15 risulta invece gravato da vincolo locatizio; nella fattispecie trattasi di contratto di locazione ad uso abitativo transitorio. Questo, stipulato in data 13/10/2009 è stato registrato presso l'ufficio delle entrate di Magenta in data 05/11/2009 al n.134 serie 3T con durata dal 01/11/2009 al 30/04/2010 e tacito rinnovo alla scadenza per un canone per l'intera durata euro 1.500.

9. CONSIDERAZIONI E CRITERI DI STIMA

Il quesito che si pone al perito nella fattispecie riguarda la determinazione del valore venale in comune commercio, ai fini in premessa, di un appartamento e di un ufficio in un edificio costruito negli anni '70, destinato ad abitazioni, non soggetto a vincoli locatizi. Si ritiene di poter applicare il procedimento di stima sintetico-comparativa, sulla base di prezzi di mercato noti, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi e privi di arredo, oggetto di recenti contrattazioni, di cui si ha notizia.

Il valore di ogni cespite verrà quindi individuato moltiplicando la consistenza vendibile sopra computata per i prezzi unitari di mercato, opportunamente rettificati ove occorrente, per tener conto delle caratteristiche e dello stato di manutenzione del bene in argomento.

Sulla base di quanto precede si assumono dal mercato i valori correnti relativi a cespiti assimilabili per destinazione, ubicazione e caratteristiche, oggetto di recenti contrattazioni.



10. RIFERIMENTI

Allo scopo di assumere nella stima sintetico-comparativa valori il più possibile rispondenti al reale mercato, si sono consultate le agenzie immobiliari più accreditate che potessero fornire dati relativi ad immobili residenziali e ad immobili commerciali nel Comune di Porto Sant'Elpidio, oltre ad alcune riviste specializzate e ai siti internet che operano in tale settore.

La realtà del mercato immobiliare del comune di Porto sant'Elpidio è una realtà particolare in quanto oltre a toccare il settore classicamente residenziale, tocca anche quello delle residenze per vacanza dal momento che ci troviamo in una località balneare delle Marche, "Bandiera Blu" per il 2009.

Con riferimento all'intero campione analizzato dalle società Risposte Turismo, coinvolgendo i delegati turistici della FIAIP, pur nella particolarità del contesto attuale, si assiste ad una buona tenuta generale del mercato: i valori di compravendita al metro quadro oscillano, nel primo semestre 2009 tra i 2.580 euro e 6.210 euro.

Sempre complessivamente si registra un aumento degli immobili offerti in vendita del +4,2% a fronte di una riduzione del numero delle transazioni nell'ordine del 10%.

Dall'esame effettuato è emerso che, anche per Porto Sant'Elpidio, il mercato indica una tenuta dei prezzi per le abitazioni. I dati dell'Osservatorio immobiliare FIAIP risalenti al 2006, ci dicono che le abitazioni hanno un valore di circa €/mq 2.250-2.750, nel centro e nella fascia litoranea. Pertanto le quotazioni sono quelle medie,



riferibili a tipologie medie, a stato di conservazione medio, di appartamenti liberi da vincoli locatizi. Dal sopralluogo effettuato è emerso che l'appartamento accatastato come ufficio, in realtà, si presentava come una vera e propria abitazione, al pari dell'altro.

Comunque, le due unità risultano in ottimo stato di conservazione.

Pertanto, secondo quanto detto sopra, nel comune di Porto Sant'Elpidio, si registrano, per la zona di nostro interesse le seguenti quotazioni:

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E FASCIA LITORANEA

Codice di zona: B1 microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Abitazioni civili stato normale €/mq 1.650,00 – 2.200,00

Abitazioni civili stato ottimo €/mq 1.850,00 – 2.450,00

Uffici stato normale €/mq 1.650,00 - 2.200,00

Uffici stato ottimo €/mq 1.850,00 - 2.450,00

Tenendo conto delle caratteristiche di finitura e di impiantistica dei compendi oggetto di valutazione, della collocazione al terzo piano, per cui il coefficiente correttivo di piano $k = 0,90$, avendo riguardo alla zona di ubicazione, ben collegata e con prezzi immobiliari che tengono rispetto l'andamento negativo a livello nazionale dal momento che si tratta di una località balneare, considerando la consuetudine del mercato per cui il prezzo tende comunque (anche per fabbricati vecchi o recenti) ad accostarsi ai prezzi di edifici nuovi o restaurati, con deduzione del costo della ristrutturazione o di adeguamento, si ritiene in definitiva di attribuire rispettivamente all'abitazione ed



all'ufficio, liberi da vincoli locatizi, in ottimo stato conservativo, il valore unitario di €/mq 2.800,00 ed €/mq 2.650,00.

11. STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della località per unità simili per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura, dotazione di impianti, tenuto conto della consistenza dei due cespiti, del loro stato di manutenzione e conservazione e che si trovano al terzo piano, si valutano, con riferimento alla superficie ragguagliata:

abitazione	Mq 133,25 x €/mq 2.800,00 x 0,90 =	€ 335.790,00
ufficio	Mq 83,32 x €/mq 2.650,00 x 0,90 =	€ 198.720,00

che sono rispettivamente, il valore delle u.i.u. in argomento supposte libere da vincoli locatizi, senza arredo, stimate comparativamente.

12. DISPOSIZIONI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con il provvedimento 27 luglio 2007 dell'Agenzia delle entrate, "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, legge 27 dicembre 2006, n. 296", l'Agenzia indica il procedimento per la determinazione del valore in argomento, da applicarsi ai fini della corretta individuazione della base imponibile per le imposte dirette ed indirette, fornendo "criteri che rispondono a esigenza di uniformità e correttezza".

13. ALGORITMO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL VALORE "NORMALE" AI FINI

FISCALI

Appartamento: Cat. A/2 = abitazione civile



Superficie catastale non disponibile.

Superficie calcolata ex allegato C) D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138:

appartamento = mq 133,25

Valore normale unitario per unità ad abitazione

$V_{nu} = ValOMI_{min} + (ValOMI_{max} - ValOMI_{min}) \times K$ in cui:

ValOMI_{min} €/mq 1.850,00 ValOMI_{max} €/mq 2.450,00

$K = (K_1 + 3K_2) : 4$ dove: $K_1 =$ oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

$K_2 =$ piano ultimo = 0,8 $K = (0,3 + 2,4) : 4 = 0,675$ da cui:

€/mq 1.850,00 + (€/mq 2.450,00 – €/mq 1.850,00) x 0,675 = €/mq 2.255,00

Secondo il provvedimento del 27 luglio 2007 dell'Agenzia delle entrate quindi si ha:

valore normale dell'appartamento per civile abitazione:

€/mq 2.255,00 x mq 133,25 = € 300.480,00

Sempre secondo il provvedimento del 27 luglio 2007 dell'Agenzia delle entrate, per immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'osservatorio del mercato immobiliare, per cui, per l'ufficio, si ha:

$V_{nu} = (ValOMI_{min} + ValOMI_{max}) : 2$ Quindi

$V_{nu} = \text{€/mq}(2.450,00 + 1.850,00) : 2 = \text{€/mq } 2.150,00$

valore normale dell'ufficio:

mq 83,32 x €/mq 2.150,00 = € 179.138,00

Tali grandezze economiche, determinate in base alle disposizioni sopra richiamate, sono da considerarsi il limite minimo nella determinazione del congruo valore di mercato per ognuna delle unità in oggetto.



14. CONCLUSIONE PERITALE

Il sottoscritto perito concludendo, viste le risultanze dei conteggi istituiti, avuto riguardo alle notizie attinte, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, per il fatto che gli immobili vengono stimati al netto degli arredi presenti, e per ogni altra circostanza nota influente, stima il più probabile valore di mercato:

1) Per l'appartamento di civile abitazione sito in Porto Sant'Elpidio, via G. Mazzini n° 226, meglio descritto più sopra, nello stato attuale di occupazione (arredi esclusi), come segue:

abitazione **€ 330.000,00**
(euro trecentotrentamila/00)

Tale valore tiene conto di un deprezzamento del **10% (dieci per cento)** per effetto del vincolo locativo in essere.

2) per l'ufficio, sito in Porto Sant'Elpidio, via G. Mazzini n° 226, meglio descritto più sopra, libero, nello stato in cui si presenta (arredi esclusi) come segue:

ufficio **€ 200.000,00**
(euro duecentomila/00)

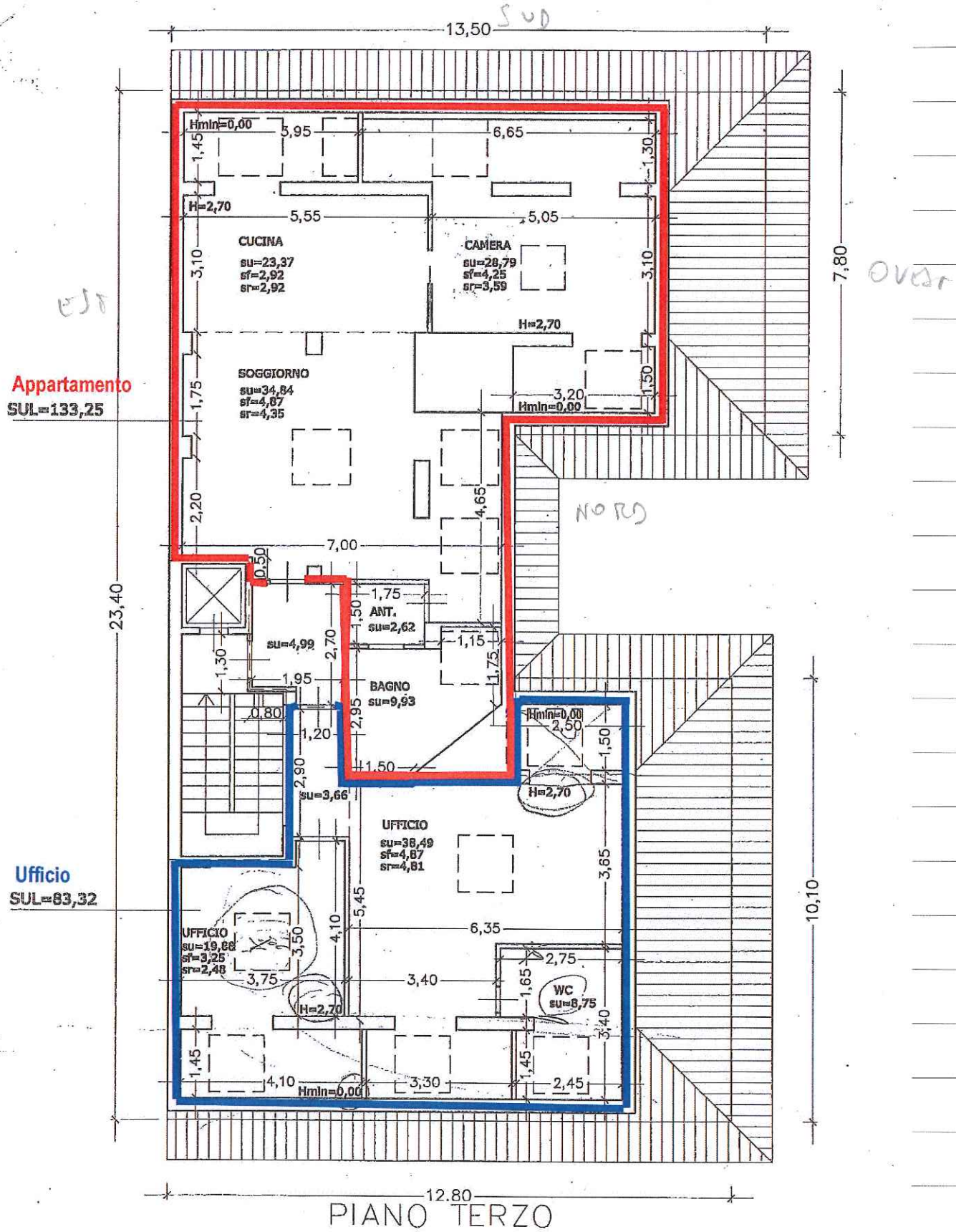
Il tutto con riferimento ai valori correnti del mercato immobiliare della località, nonché alla consistenza più sopra riportata.

Il valore complessivo peritato prescinde da qualsivoglia peso, servitù od onere precedentemente menzionato e tiene conto dell'assenza di vincoli locatizi.

Longiano, lì 31/01/2011

INGEGNERE
LUIGI BARTOLI
LAUREA SPECIALISTICA
N° 838/A
Tribunale Arbitrale dell'edilizia
Prov. Forlì - Cesena

Planimetria stato di fatto



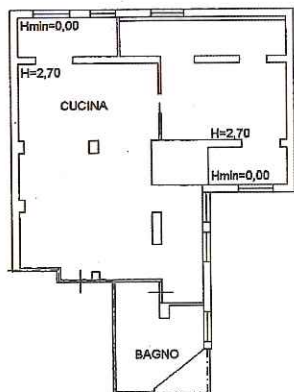
Locale abitazione

Planimetria catastale – abitazione

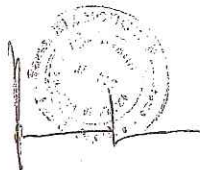
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Porto Sant'elpidio	
Via Giuseppe Mazzini civ. 226	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Bianucci Mazzareno
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 26	Prov. Fermo N. 357
Particella: 30	
Subalterno: 15	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERZO





Ingresso del locale appartamento



Locale appartamento ingresso soggiorno



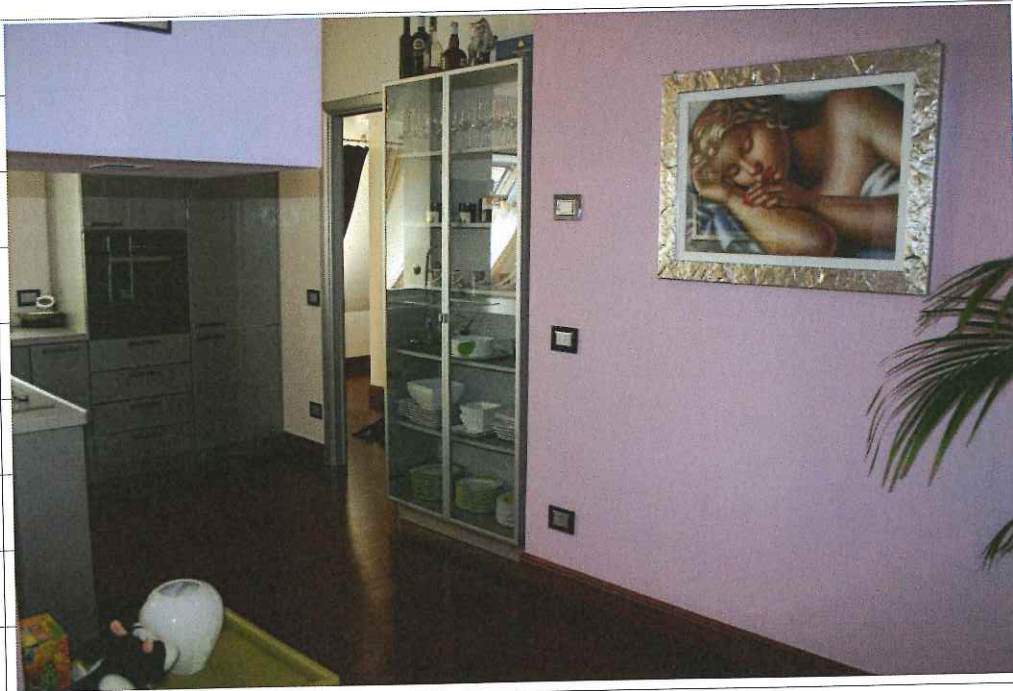
Ingresso soggiorno visto dal lato pranzo



Ingresso soggiorno visto dal lato cucina



Cucina pranzo



Cucina ingresso camera da letto



Cucina pranzo



Salotto ingresso con vista televisore



Camera da letto con lato ingresso



Camera da letto con vista armadio



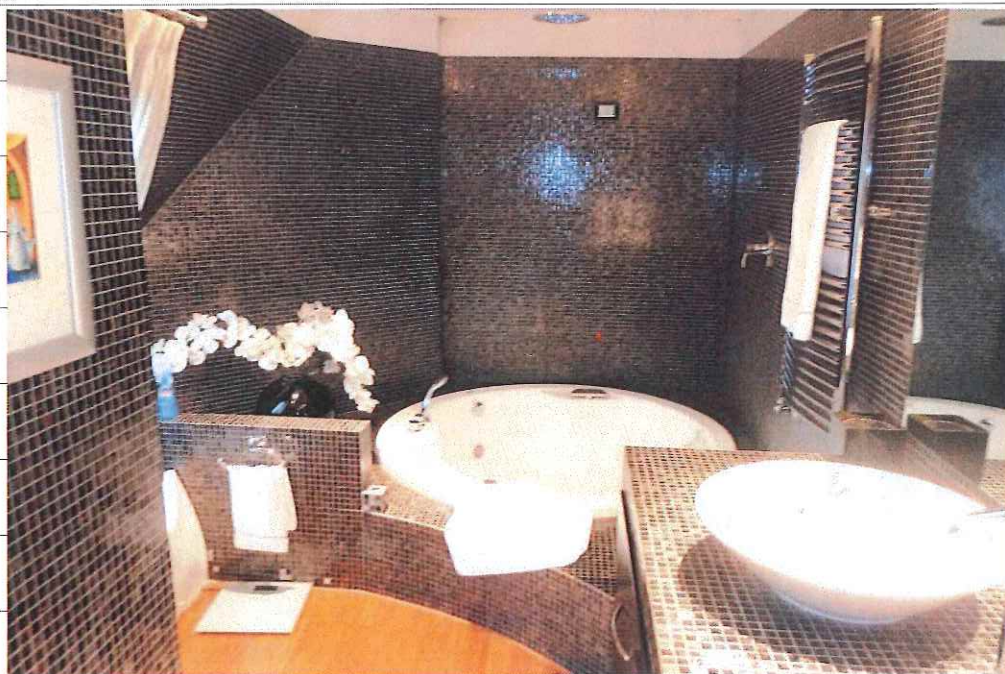
Camera da letto lato sud



Camera da letto lato nord



Bagno lato vasca idromassaggio



Bagno lato ingresso

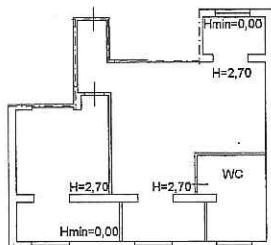
Locale ufficio

Planimetria catastale - ufficio

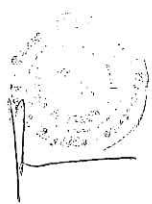
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Porto Sant'elpidio	
Via Giuseppe Mazzini _____ civ. 226	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bianucci Nazzeno
Foglio: 26	Iscritto all'albo:
Particella: 30	Geometri
Subalterno: 14	Prov. Fermo N. 357

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERZO





Accesso al vano comune tra appartamento e ufficio



Porta d'ingresso ufficio (vista dall'interno)



Porta interna ingresso ufficio piccolo (camera da letto)



Locale ufficio piccolo (camera da letto lato testata)



Locale ufficio piccolo (camera da letto lato piedi)



Locale ufficio piccolo (lato abbaino lato nord)



Locale ufficio piccolo (lato porta d'ingresso)



Locale ufficio piccolo (angolo guardaroba)



Locale ufficio grande (arredato come soggiorno pranzo)



Locale ufficio grande lato ovest (arredato come cucina pranzo)



Locale ufficio grande (arredato come soggiorno pranzo)



Locale ufficio grande (vista cucina e a dx porta bagno)



Locale ufficio grande (vista cucina e a dx porta bagno)



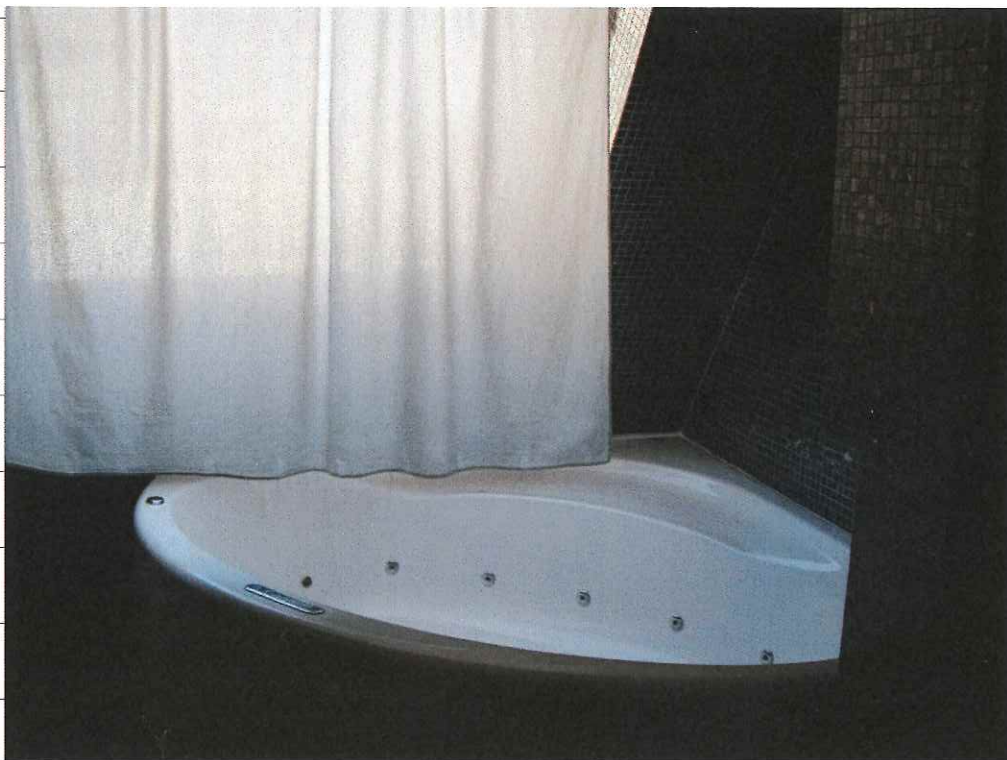
Locale ufficio grande (vista arredi cucina)



Porta ingresso bagno



Porta ingresso bagno



Bagno angolo vasca idromassaggio



Bagno lato lavello